

## II. DISPOSICIONES GENERALES

### CONSEJERÍA DE FOMENTO

**DECRETO 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.**

La Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo, ha realizado una amplia y ambiciosa reforma de la vigente Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Como es lógico, los efectos de esta reforma se dejan sentir en primer término sobre el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero: en efecto, muchos de sus preceptos resultan incompatibles con el nuevo marco legal y, al mismo tiempo, este nuevo marco abunda en mandatos de desarrollo reglamentario que deben cumplirse con urgencia.

Por lo tanto resulta clara la conveniencia y oportunidad de este Decreto, como lo es asimismo su propósito: incorporar al Reglamento los cambios normativos operados por la Ley 4/2008, respaldando así la consecución de los cuatro objetivos que ésta persigue: apoyo a la política de vivienda, ayuda al sector de la construcción, ajuste a la legislación básica del Estado en materia de suelo y a la reciente legislación sectorial, y, sobre todo, adaptación a la innegable evolución de la sociedad de Castilla y León desde la entrada en vigor de la Ley de Urbanismo.

Es conveniente advertir que la reforma del Reglamento no tiene el alcance que puede sugerir la extensión de este Decreto, pues a menudo múltiples cambios sin especial trascendencia propia son simple consecuencia de una única modificación legal, que extiende sus efectos por todo el texto reglamentario: el ejemplo más claro es la unificación de las categorías de suelo urbanizable, que provoca la supresión de toda referencia al suelo urbanizable delimitado y no delimitado, fuera del régimen transitorio. Un efecto similar se produce en relación con el régimen de sustitución forzosa y con el deber de cesión de aprovechamiento, cuyo destinatario es ahora la Administración actuante y no exclusivamente el Ayuntamiento.

Otra numerosa tipología comprende los ajustes de preceptos sobre los cuales han ido surgiendo dudas interpretativas entre los aplicadores: así sucede respecto de las equivalencias terminológicas con la Ley de Suelo, el alcance del deber de conservación, las condiciones para autorizar usos excepcionales en suelo rústico (aclarando cómo ha de evaluarse su interés público en cada caso), la elaboración de Estudios de Detalle en los Municipios sin planeamiento, el uso de los coeficientes de ponderación (limitado ahora a la gestión urbanística), los supuestos de subrogación en las competencias municipales, el régimen de compatibilidad de usos, la gestión de sistemas generales en suelo rústico, la atribución de aprovechamiento a los terrenos de uso y dominio público, o las excepciones a la necesidad de licencia de parcelación.

En cuanto a las aportaciones más trascendentes, el título primero se ocupa de los ajustes derivados de la creación de nuevas figuras de planeamiento general, del ahora único criterio para clasificar suelo urbano –la inserción en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de pobla-

ción- y de la nueva concepción del suelo urbanizable, próxima a la antigua categoría de suelo urbanizable delimitado. El Reglamento resuelve las dudas técnicas que plantea la Ley 4/2008, como la extinción de la condición de solar, las excepciones a la regla de colindancia del suelo urbanizable con el suelo urbano, las limitaciones de la clasificación como suelo urbanizable de terrenos protegidos, y el momento a partir del cual la completa ejecución de las determinaciones del planeamiento permite considerar los terrenos ya urbanizados como suelo urbano consolidado.

Sin salir del título primero hay dos cuestiones de gran alcance, si bien sólo respecto de la primera se opera una auténtica transformación del texto reglamentario: la reforma del régimen del suelo urbano y urbanizable, que ha de acomodarse a los cambios de la legislación del Estado recogidos en la Ley 4/2008. En especial en cuanto a los propietarios del suelo, gran parte de cuyos derechos y deberes se trasladan a quienes promuevan las actuaciones urbanísticas –para lo cual han de asumir la condición de urbanizador– sin perjuicio y con independencia de que sean o no propietarios. Por eso el nuevo artículo 48 será la referencia normativa de primer orden, mientras que los artículos 40 a 47, donde se despliega el régimen de derechos y deberes de los propietarios según la categoría de suelo, pasan a jugar un papel secundario.

El segundo aspecto más relevante dentro del título primero es el relativo al suelo rústico: en el capítulo segundo se definen las nuevas categorías de actividades extractivas y de asentamiento irregular, y se ajustan los conceptos de gran parte de las categorías restantes, a veces para mejorar su sintonía con la normativa sectorial; y en el capítulo cuarto se ajusta el régimen de las categorías de suelo rústico de entorno urbano y se desarrolla el régimen de las nuevas categorías de suelo rústico de actividades extractivas y de asentamiento irregular.

Desde un punto de vista cuantitativo, donde los ajustes son más abundantes es en el título segundo, en particular respecto de las determinaciones de ordenación general: en el artículo 81, el fomento del crecimiento compacto justifica la obligación de situar en suelo urbano al menos el 50 por ciento de la suma de las viviendas existentes y previstas; el nuevo artículo 86 bis pretende asentar el margen de movimiento de la edificabilidad y la densidad de población, tras una década de debate social y profesional; y el artículo 87 hace lo propio con la reserva para la construcción de viviendas protegidas, en el marco de las posibilidades de flexibilidad que brinda la legislación del Estado, y distinguiéndose claramente del índice de variedad de uso, con el que se vinculaba en la legislación anterior.

En la ordenación detallada destacan las reglas sobre cálculo de la edificabilidad –sin recurrir a coeficientes de ponderación- y del aprovechamiento medio –donde sí proceden dichos coeficientes ya que es una técnica para la equidistribución entre propietarios en la fase de gestión. En cuanto a las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas, destaca la posibilidad de sustituir plazas de aparcamiento por superficies vinculadas al transporte público, y la obligación de mantener la cuantía de las reservas incluso después de que los terrenos alcancen la condición de suelo urbano consolidado. Sobre documentación se acogen varios mandatos de la Ley de Suelo –resumen ejecutivo, informe de sostenibilidad económica– y de la normativa ambiental –informe de sostenibilidad ambiental, mapa de riesgos naturales.